

**COMUNE DI ABANO TERME
PADOVA**



TEMPLARI S.R.L.

**PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELLA SEDE
DI ABANO TERME DELLA SOCIETA' TEMPLARI S.R.L.
AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 55/2012**

all.

A

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

I progettisti
Giuseppe Cappochin architetto

**Elaborato aggiornato come da richieste contenute nel verbale
della conferenza di servizi del 5 giugno 2023 prot. n. 0021276 e
richiesta di integrazione documentale prot. 34471 del 18
settembre 2023**

Davide Cappochin architetto

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

INDICE

1. PREMESSA	2
2. OBIETTIVI DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO	4
2.1 Coerenza degli obiettivi del progetto con la deliberazione del Consiglio Regionale n° 80 del 20 luglio 2020	4
3. PROPOSTA DI INTERVENTO IN CONFORMITÀ AL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 4 DELLA L.R. 55/2012 E DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010.....	6
3.1 La strumentazione urbanistica nel Comune di Abano Terme	6
3.2 Scheda ID2 e necessità di ampliamento.....	7
3.3 Verifica possibilità di trasferimento dell'attività e ampliamento in altre "Attività produttive improprie"	8
3.4 Verifica possibilità di trasferimento dell'attività mediante nuovo insediamento in Zona Produttiva	10
3.5 Conclusioni.....	11
4. PROPOSTA PROGETTUALE	12
4.1 Sistemazione esterna	12
4.2 Piano terra.....	14
4.3 Piano primo.....	15
4.4 Pianta piano copertura	16
4.5 Prospetti principali.....	17
4.6 Note generali	17
5. DATI TECNICI.....	18
6. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4 D-TER DEL D.P.R. 380/2001.....	19
6.1 Premessa.....	19
6.2 Dati tecnici dello stato attuale	20
6.3 Dati tecnici di progetto.....	20
6.4 Calcolo del plusvalore conseguente al cambio di destinazione urbanistica da agricola a ID2 di m ² 23.960	20
7. ELENCO ELABORATI	25

1. **PREMESSA**

La Società Templari S.r.l., con sede in Rubano (Pd), via Pitagora n° 20, è stata fondata nel 2006 da Gian Luca e Massimo Masiero, con l'obiettivo di offrire soluzioni impiantistiche con tecnologie a "pompa di calore" di nuova generazione a bassissimo impatto ambientale.

Il cuore pulsante dell'azienda, nata dalla passione e professionalità dei due fratelli, è il reparto R&D dove nascono i migliori prodotti e cioè pompe di calore innovative, uniche nel loro genere, interamente studiate e progettate in Italia.

Per soddisfare anche esigenze di riscaldamento e condizionamento di ambienti di lavoro quali uffici, capannoni industriali, magazzini e officine, "Templari" ha progettato una specifica pompa di calore aria-aria ideale per grandi spazi che richiedono elevate prestazioni e nei quali i costi di gestione e il rispetto dell'ambiente sono esigenze prioritarie.

Nel corso degli anni "Templari" ha costantemente evoluto le proprie linee di prodotto apportando significative migliorie di funzionamento e di design fino ad arrivare al prodotto oggi presente nel mercato: una pompa di calore che coniuga tecnologia e innovazione, con un design ricercato, garantendo elevate prestazioni, anche a temperature esterne estremamente rigide (oltre i - 25°).

Le pompe di calore "Templari" rappresentano una soluzione ecologica che non necessita, infatti, di integrazione di caldaie, permettendo così il distacco definitivo dai combustibili fossili dannosi per l'ambiente e a causa dell'effetto serra.

"Templari" investe costantemente considerevoli risorse, competenze e professionalità finalizzate alla ricerca di nuove soluzioni e funzionalità per rendere le proprie pompe di calore sempre più efficienti ed ecologiche al fine di soddisfare le più avanzate esigenze di mercato.

"Templari" sta lavorando, anche, a piccole pompe di calore che possano andare a sostituire le caldaie anche negli appartamenti condominiali; vero scoglio delle più ingombranti e costose pompe di calore oggi presenti nel mercato.

"Templari" sta inoltre lavorando molto a livello informatico per armonizzare il funzionamento della pompa di calore con le esigenze dell'edificio, con il fine di garantire un importante risparmio energetico.

La proprietà è molto legata al territorio, pertanto lo sviluppo presente e futuro sarà incentrato su risorse locali in termini di fabbricazione ed R&D.

Lo sviluppo delle pompe di calore ha subito un impulso importante negli ultimi anni, anche alla luce degli ultimi avvenimenti bellicosi in Europa; quindi, “Templari” ha la necessità di crescere in tempi brevi per non perdere terreno nei confronti dei più grandi gruppi esteri del settore (Giappone-Cina-Europa).

“Templari” investe costantemente non solo nell’innovazione del prodotto, ma anche nella formazione dei propri tecnici, installatori e centri di assistenza tecnica, allo scopo di offrire prodotti e prestazioni all’avanguardia, con un proprio mercato in continua espansione a livello nazionale e internazionale.

“Templari” è proprietaria di un’area dell’estensione catastale di complessivi m² 28.144 (m² 27.660 reali) così censita al N.C.T. del Comune di Abano Terme:

- fog. 3, mappale 674 di m² 3.884, con sovrastante edificio produttivo, schedato con scheda ID-02 e classificato Z.T.O. Id – attività produttiva dal vigente P.R.C.;
- fog. 3, mappali nn° 33-230 di m² 22.640 classificati Z.T.O. rurale dal vigente P.R.C.;
- fog. 3, mappali nn° 958-961 di m² 1.620 classificati Z.T.O. rurale dal vigente P.R.C..

“Templari” ha da poco ultimato i lavori di ristrutturazione della nuova sede di Abano Terme, nella quale ha intenzione di concentrare tutta l’attività aziendale, con l’obiettivo di trasformarla, con il progetto che si accompagna, nell’indiscusso headquarter aziendale, prevedendone l’ampliamento con una programmazione a medio termine, da realizzarsi per stralci funzionali.

Attualmente l’azienda occupa circa n° 50 dipendenti (operai e impiegati), con la previsione di aumentarli a completamento dell’intero ampliamento, nei seguenti termini:

2023	personale	n° 50
2025	personale	n° 88
2026	personale	n° 140
2027	personale	n° 165
2028	personale	n° 210

con un incremento complessivo di 160 unità, per un totale di 210 dipendenti (operari, tecnici, impiegati, installatori).

2. OBIETTIVI DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO

Come evidenziato in premessa, “Templari S.r.l.” è una azienda in forte sviluppo, particolarmente competitiva anche a livello internazionale ed, in quanto tale, potenzialmente rilevante anche per l’economia di Abano Terme.

L’innovazione e la connessa competitività richiedono iniziativa e azione in quanto è proprio l’attivazione innovativa dell’intero processo che consente di creare quel valore aggiunto che genera produttività e competitività.

Saper innovare con consapevolezza è l’unico modo per non trovarsi un giorno marginalizzati dal proprio mercato.

L’azienda, già oggi, per carenza di spazio, non riesce a soddisfare il continuo incremento della domanda, quindi necessita urgentemente, non solo di incrementare e razionalizzare il proprio spazio produttivo, in misura sufficiente a garantire anche sviluppi di medio/lungo termine, ma anche di:

- continuare a sviluppare innovazione per adattarsi con la massima tempestività ai continui mutamenti in atto;
- sviluppare nuove conoscenze applicate al rinnovamento e all’ampliamento della gamma dei prodotti offerti;
- sviluppare nuovi concetti commerciali, introducendo nuovi metodi e processi nell’organizzazione e gestione della produzione, movimentazione, immagazzinaggio e commercializzazione;
- dotarsi di spazi adeguati, dedicati alla formazione dei propri tecnici, installatori e centri di assistenza tecnica.

2.1 Coerenza degli obiettivi del progetto con la deliberazione del Consiglio Regionale n° 80 del 20 luglio 2020

Gli obiettivi della Società Templari S.r.l. sono perfettamente coerenti con la Deliberazione del Consiglio Regionale n° 80 del 20 luglio 2020 “2030: la strategia regionale per lo sviluppo sostenibile” che, al punto 7.2 “La strategia: 6 macroaree strategiche per lo sviluppo sostenibile del Veneto”, relativamente alla macroarea “per l’innovazione a 360 gradi”, evidenzia i principali collegamenti con la strategia nazionale e i goals dell’Agenda 2030 e, in particolare:

“rendere l’economia e l’apparato produttivo maggiormente protagonisti nella competizione globale. La globalizzazione e le nuove tecnologie moltiplicano le occasioni e costringono ad un processo continuo di dialogo fra diversi saperi e ambiti: la domanda non è più “se innovare” ma “come innovare”.

L'innovazione, applicata in tutti gli ambiti produttivi, può dare un impulso allo sviluppo non solo economico ma anche sociale; essa costituisce un importante volano per tutti i settori e può contribuire in modo sostanziale a ridurre l'impatto antropico sugli ecosistemi e a migliorare le condizioni di lavoro, lo stato di salute di una comunità, il livello di istruzione e di cultura, nonché una condivisione più ampia del sapere e quindi anche del grado di democrazia.

Linee di intervento

- 1. promuovere la ricerca scientifica, l'innovazione, la digitalizzazione e il trasferimento tecnologico;*
- 2. promuovere nuove competenze legate alla ricerca e innovazione;*
- 3. sviluppare nuove forme di organizzazione del lavoro e nuovi modelli di produzione;*
- 4. sviluppare la logistica per l'ottimizzazione della circolazione delle merci;*
- 5. rafforzare lo sviluppo di modelli di collaborazione tra la finanza e le imprese.”*

Le più avanzate esperienze internazionali delle “Città dei 15 minuti” testimoniano che questa è la strada da seguire, e cioè l'industria verde, tecnologica, innovativa, integrata nella città, mettendo assieme produzione e ricerca, per non avere più zone industriali isolate, staccate dalla città, ma, al contrario, attività produttive che siano elementi centrali, parte integrante del tessuto urbano, facilmente raggiungibili.

3. PROPOSTA DI INTERVENTO IN CONFORMITÀ AL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 4 DELLA L.R. 55/2012 E DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010

Il progetto che si accompagna viene proposto in variante al P.R.C., in conformità al combinato disposto dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

L'art. 8 del D.P.R. 160/2010 prevede un procedimento semplificato di proposta di variante al P.R.C. nel caso in cui lo stesso non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti.

3.1 La strumentazione urbanistica nel Comune di Abano Terme

Il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima denominata "Variante n. 63", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 5 aprile 2022.

Il P.R.G. vigente disciplina il tema delle attività produttive e artigianali articolandolo su tre temi:

- previsione, in gran parte realizzata, di una zona artigianale in località San Daniele le cui modalità di intervento sono disciplinate dal Piano Particolareggiato PA 17 Zona Artigianale;
- disciplina un'area per attività industriali già esistente attraverso un Piano Urbanistico Attuativo disciplinato dal Progetto Norma 19 in via Ponte della Fabbrica;
- ricognizione e disciplina puntuale di n. 47 attività produttive diffuse attraverso le Schede Norma introdotte con la Variante n. 20 al P.R.G. approvata con Delibera di Giunta Provinciale 144 del 6 luglio 2010 (rif. art. 44 delle Norme Tecniche Attuative del P.R.G.).

Nel dicembre del 2021 il Comune di Abano Terme ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 6 dicembre 2021).

Il P.A.T. ha rilevato le attività produttive diffuse già schedate dal P.R.G. aggiornando il censimento ad ulteriori tre attività produttive diffuse nel territorio comunale. All'interno delle strategie per la trasformazione territoriale il P.A.T. ha riconosciuto 10 attività produttive diffuse con caratteristiche di opere incongrue ed elementi di degrado (art. 22.7 N.T. del P.A.T.) e 40 attività produttive diffuse compatibili con il contesto territoriale (art. 22.8 N.T. del P.A.T.).

Per le prime sono previsti interventi di Riqualficazione edilizia ed ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14 del 2017, ove definiti incompatibili la loro completa rimozione e bonifica dell'area.

Per le seconde il P.A.T. demanda al Piano degli Interventi la definizione della specifica disciplina.

3.3 Verifica possibilità di trasferimento dell'attività e ampliamento in altre "Attività produttive improprie"

Le 47 schede delle Attività produttive diffuse del P.R.G. vigente prevedono:

- 20 attività il cui ampliamento non è ammissibile;
- 27 attività il cui ampliamento è ammissibile secondo i parametri definiti nelle specifiche schede.

ID Superficie Coperta ampliabile da scheda PRG



L'ampliamento dell'attività "Templari S.r.l.", disciplinato alla Scheda ID n. 2 (ex ditta "Resthall S.r.l."), rientra all'interno della prima categoria il cui ampliamento non è ammissibile, nonché risulta la scheda con maggiore superficie coperta esistente da mantenere inalterata.

All'interno della seconda categoria delle attività produttive schedate dal P.R.G., ove è ammissibile l'ampliamento della superficie coperta, 23 attività ammettono una superficie totale inferiore alla superficie coperta esistente, 3 attività ammettono una superficie fino ai 5.000 m² e solo 1 ammette una superficie coperta fino ai 6.000 m².

Esaminando le schede ID in riferimento alla destinazione ammessa anche la scheda con maggiore superficie ha destinazione commerciale ed attualmente ospita una attività.

ID con ampliamento ammesso: Superficie coperta totale





3.4 Verifica possibilità di trasferimento dell'attività mediante nuovo insediamento in Zona Produttiva

Il P.R.G. vigente prevede, con attuazione mediante Piano Particolareggiato, l'insediamento di attività artigianali e produttive nell'area indentificata come P.A. n. 17 –P.P. “Zona artigianale” in località San Daniele. Con delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 18 dicembre 1992 è stato approvato il Piano Particolareggiato della Zona Artigianale in località S. Daniele e successive varianti, di cui l'ultima n. 5 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 13 dicembre 2005 che suddivide l'attuazione in 5 comparti unitari. I primi due comparti sono già attuati.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 29 febbraio 2016 è stata approvata la variante puntuale al P.R.G. n. 52 avente ad oggetto "Varianti Verdi per riclassificazione aree edificabili"; in tale variante, tra le altre cose, è stato stralciato il 4° Comparto.

Per il 5° Comparto la ditta attuatrice ha già realizzato le opere di urbanizzazione, mediante il PdC n. 611/2020, ed il collaudo delle medesime è stato approvato con Determina Dirigenziale n. 601 del 30 maggio 2022, al fine di richiedere il successivo titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio artigianale la cui superficie coperta massima è di 1.130 m².

Per il rimanente 3° Comparto, in cui non è stata ancora presentata formale istanza di attuazione, sebbene la ditta abbia di recente espresso volontà di attuare l'ultimo comparto del Piano PA 17, si evidenzia che i parametri edificatori risultano complessivamente carenti in termini superficie coperta rispetto alle necessità della ditta attualmente insediata all'interno della Scheda ID 2, poiché il 3° Comparto prevede la realizzazione di complessivi 3.208 m² di superficie coperta.

3.5 Conclusioni

Vista l'indisponibilità all'interno delle previsioni del P.R.C. di aree con superficie coperta necessaria ai fini dell'ampliamento richiesto, per quanto sopra esposto si ritiene ammissibile avvalersi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, combinato all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, che permette interventi in variante semplificata al vigente P.R.C..

4. PROPOSTA PROGETTUALE

4.1 Sistemazione esterna



Il progetto di ristrutturazione e ampliamento del nuovo headquarter di “Templari” che si accompagna prevede in prima istanza lo spostamento dell’accesso carrabile per i mezzi pesanti a sud dell’area di progetto (tav A17), consentendo una migliore fruibilità sia da parte della proprietà “Templari” che dalle attività insediate nei lotti limitrofi (che mantengono il diritto di passaggio per i tratti stradali legati alle loro attività).

L'attuale ingresso viene mantenuto esclusivamente a servizio dei dipendenti/collaboratori/clienti di "Templari", con il conseguente ampliamento del parcheggio per auto esistente che, già allo stato attuale, non è in grado di soddisfare in termini numerici la quantità di automobili.

Il nuovo accesso per i mezzi pesanti insiste sulla medesima strada (via Cesare Battisti) dell'accesso carrabile esistente; lo studio del traffico allegato al progetto dimostra gli effetti migliorativi dello sdoppiamento degli accessi.

La prima porzione del nuovo accesso per i mezzi pesanti sarà un tratto stradale privato ad uso pubblico con un parcheggio per 6 posti auto.

L'intervento di ristrutturazione e ampliamento sarà mitigato dal verde di progetto con l'ausilio di filari alberati per le zone di confine con la piantumazione della tipologia arborea del *Populus Nigra "Italica"* (Pioppo cipressino) che, grazie alla sua velocità di accrescimento e alle altezze raggiunte (min. 10/15 m, max 25/30 m), fungerà da barriera verde all'edificio di progetto ed esistente che raggiunge una h max di 8,6 m.

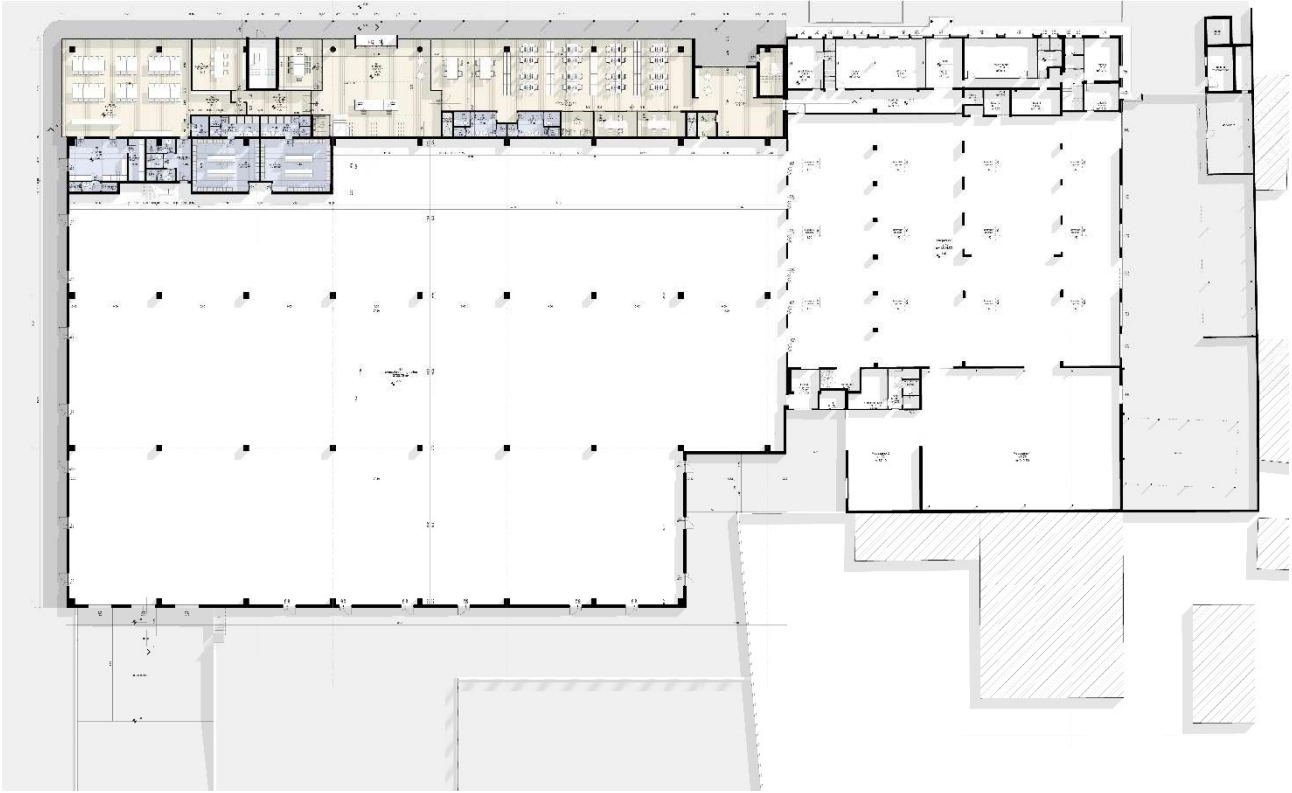
Gli stalli di parcheggio posti a nord dell'area di progetto e frontali alla facciata principale dell'edificio esistente saranno intervallati dalla tipologia arborea del *Ostrya Carpinifolia* (Carpino nero), tipologia arborea ad ampio diametro di chioma. È inoltre previsto l'utilizzo di *Ostrya Carpinifolia* anche lungo alcune zone di confine.

Nell'assetto del verde è infine prevista la piantumazione di tipologie arbustive (*Ligustrum ovalifolium* e *Pittosporum tobira*) interposte tra le essenze arboree o utilizzate per creare barriere schermanti.

A sud dell'area in corrispondenza del nuovo accesso dei mezzi pesanti è previsto uno spazio per la sosta dei suddetti mezzi, lo spazio di carico/scarico e le relative baie di carico.

La viabilità interna al lotto consente, come sopra descritto, l'ingresso separato dei mezzi pesanti e delle automobili e in caso di emergenza l'uscita e l'ingresso di entrambi i mezzi da ambo gli accessi.

4.2 Piano terra



Il progetto di ampliamento si pone in continuità prospettica con l'esistente mantenendo l'accesso pedonale principale a nord. La porzione di edificio a nord ospita le funzioni connesse alla destinazione d'uso direzionale, poste in continuità con le stesse presenti nell'edificio esistente.

I nuovi uffici al piano terra (tav A09) si caratterizzano per la versatilità di utilizzo e la luminosità degli ambienti, privilegiando il benessere del lavoratore allo sfruttamento intensivo dello spazio, grazie anche all'inserimento di aree break.

L'ingresso principale, oltre ad avere una caratterizzazione prospettica, presenta una doppia altezza per enfatizzare lo spazio con un'ampia scala posta sulla parete frontale dello spazio interno.

L'intero percorso frontale per l'accesso pedonale è protetto da pensilina che funge anche da ombreggiante per lo spazio uffici al piano terra. È prevista una cucina con annesso sale per la consumazione dei pasti.

L'ingresso alle lavorazioni / magazzino può avvenire sia dall'ingresso principale sia dall'ingresso posto ad ovest; dal magazzino si può direttamente accedere alla zona degli spogliatoi, alla zona sala mensa ed alla zona della sala corsi posta al piano superiore tramite apposita scala; questa consente una corretta gestione dei flussi degli spostamenti dei dipendenti sulla base delle loro specializzazioni.

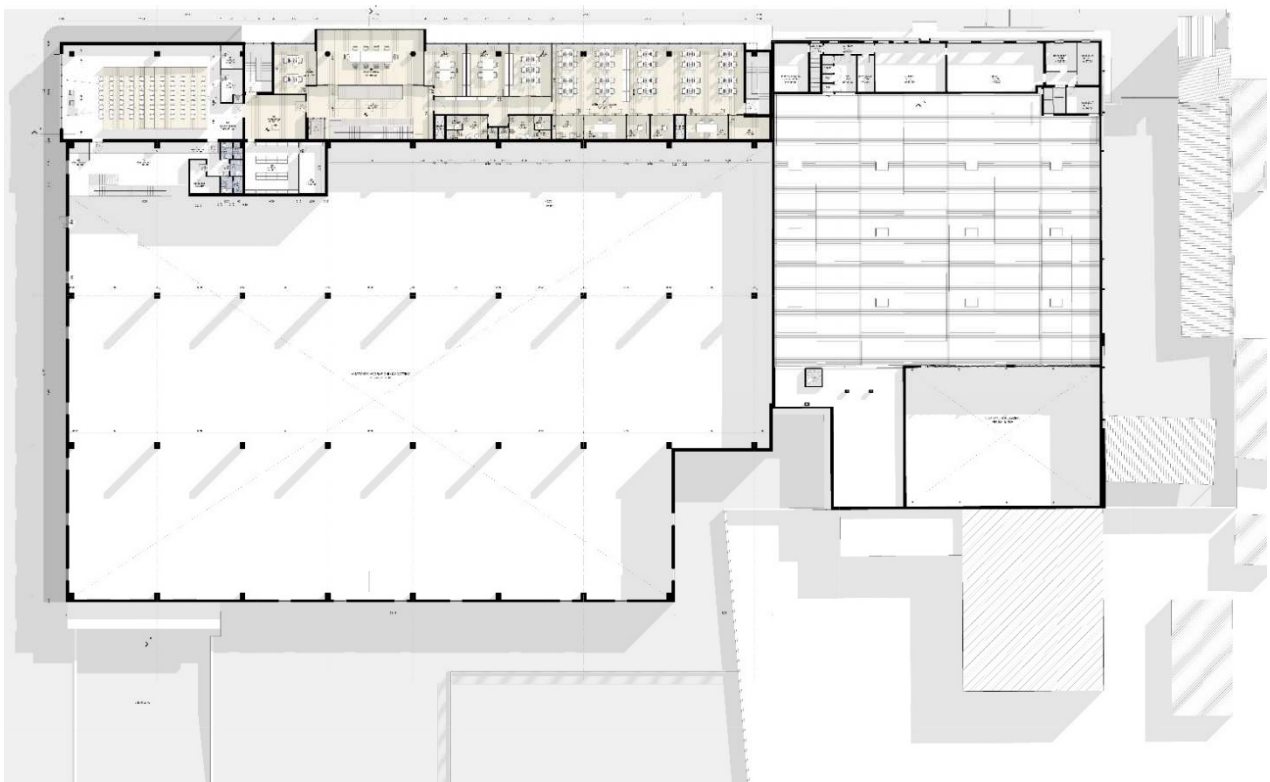
Per garantire una corretta fruizione dello spazio magazzino/lavorazioni si prevedono nuove aperture sulla muratura posta ad ovest dell'edificio esistente.

L'asse distributivo degli spazi interni del blocco uffici dell'ampliamento si connette con il medesimo dell'edificio esistente per sfruttare al meglio lo spazio.

Funzioni principali al piano terra:

<i>ingresso</i>	<i>131,39 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>ufficio open space</i>	<i>228,58 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>ufficio</i>	<i>27,02 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>sala pranzo</i>	<i>33,36 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>mensa</i>	<i>152,31 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>cucina</i>	<i>28,66 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>dispensa</i>	<i>8,24 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>spogliatoio</i>	<i>40,83 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>spogliatoio</i>	<i>42,85 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>docce</i>	<i>9,13 m²</i>	<i>h 2,70</i>
<i>lavorazioni / magazzino</i>	<i>3.700,79 m²</i>	<i>h 6,80</i>
<i>servizi / disimpegni / ripostigli / box</i>		

4.3 Piano primo



L'ingresso al piano primo (tav A10) avviene mediante la scala principale posta a nord o tramite ascensore.

Al piano primo sono presenti gli uffici dirigenziali, le sale riunioni e gli uffici open space.

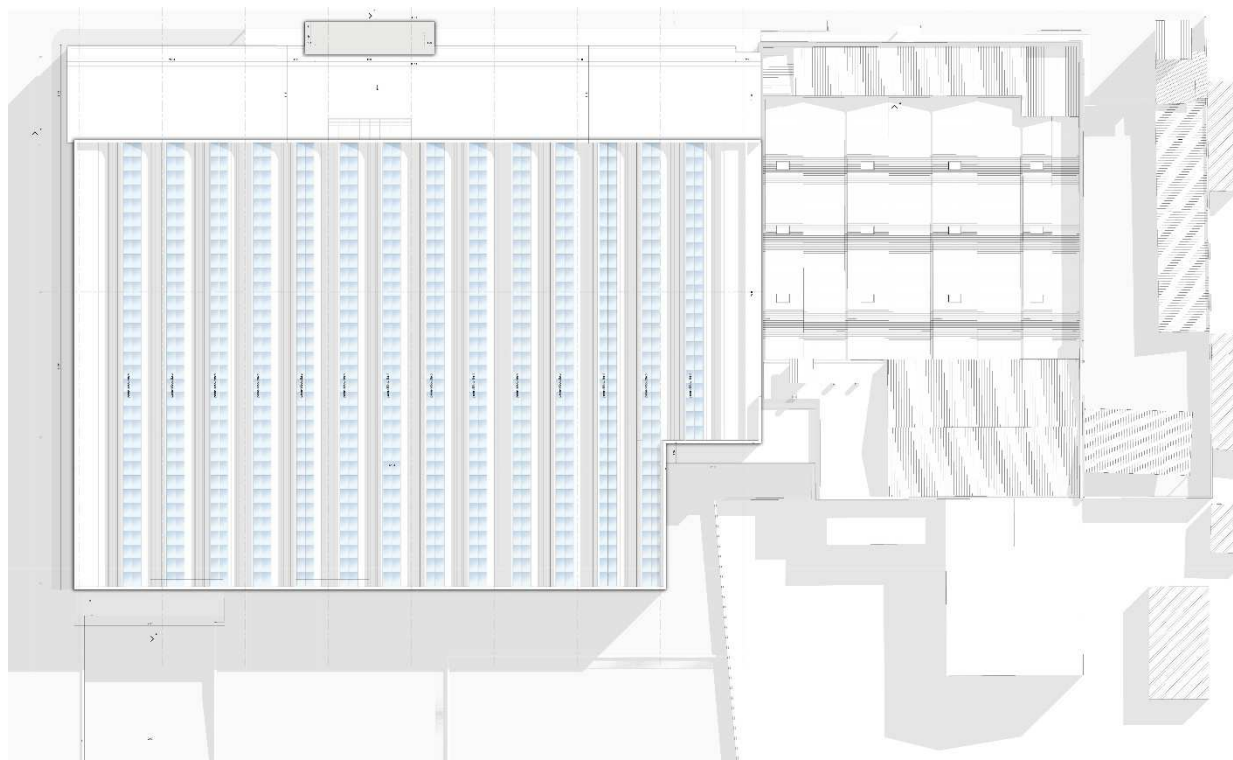
Come al piano terra le ampie vetrate rendono l'ambiente salubre e accogliente.

Nella zona ovest è presente un'ampia sala corsi (sia per corsi interni che esterni) in grado di ospitare circa 110 persone con la conformazione di layout di interni di progetto, con ampia vetrata posta ad ovest.

Funzioni Principali al piano primo:

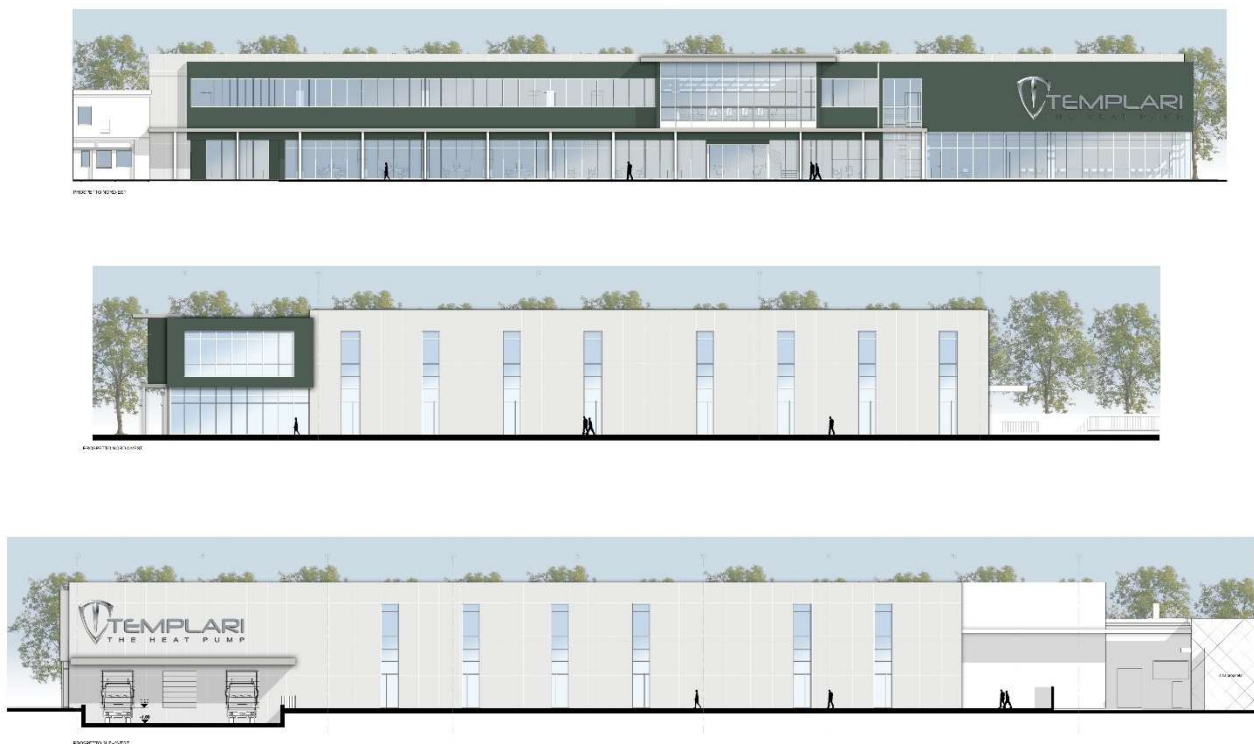
<i>ufficio</i>	<i>24,80 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>ufficio</i>	<i>26,15 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>ufficio</i>	<i>26,70 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>sala riunioni</i>	<i>73,24 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>ufficio</i>	<i>24,13 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>archivio</i>	<i>34,68 m²</i>	<i>h 3,00</i>
<i>c.e.d.</i>	<i>16,65 m²</i>	<i>h 3,00</i>
<i>ufficio open space</i>	<i>194,81 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>sala corsi</i>	<i>196,01 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>proiezioni</i>	<i>7,89 m²</i>	<i>h 3,40</i>
<i>servizi / disimpegni / ripostigli / box</i>		

4.4 Pianta piano copertura



La copertura si presenta “piana” nella porzione dell’edificio che ospita gli uffici e funzioni annesse, mentre la porzione a magazzino / lavorazioni presenta una copertura a shed orientata ad ovest con alloggiati i pannelli fotovoltaici (tav A11).

4.5 Prospetti principali



Il prospetto principale posto a nord si caratterizza dalle ampie vetrate al piano terra e le finestre a nastro al piano primo. La linea della pensilina sorretta da pilastri a sezione circolare crea continuità tra l’edificio esistente e quello di progetto; il volume a sbalzo caratterizza l’ingresso al piano terra e la sala riunioni principale al piano primo. I prospetti Ovest e Sud sono caratterizzati da ampie finestre verticali per una corretta illuminazione dell’area magazzino / lavorazioni (tav A12).

4.6 Note generali

All’edificio esistente vengono apportate delle leggere modifiche interne senza variare le destinazioni d’uso e le dimensioni dei locali principali nonché le superfici aeroilluminanti (tav A14a, tav A14b, tav A15).

Sono rispettate le superfici aeroilluminanti.

Sono rispettate le vie di fuga in caso di incendio con le due scale antincendio poste ai lati dell’ampliamento che sbarcano su luogo sicuro.

Il bacino di laminazione sarà posto sull’area a nord dell’area di progetto, anch’esso sarà mitigato da alberature ad alto fusto come precedentemente descritto.

5. DATI TECNICI

– superficie reale in proprietà “Templari”	m ²	27.660,00
di cui:		
– superficie scheda ID2 vigente	m ²	3.700,00
– superficie richiesto ampliamento scheda ID2	m ²	23.960,00
– superficie complessiva nuova scheda ID2	m ²	27.660,00
di cui:		
– superficie coperta esistente	m ²	2.141,25
– superficie coperta in ampliamento	m ²	5.015,75
– superficie coperta complessiva	m ²	7.157,00
– parcheggio privato	m ²	3.560,00
– s.l.p. esistente	m ²	2.381,25
– s.l.p. progetto	m ²	6.040,25
– s.l.p. complessiva	m ²	8.421,50
– verde privato	m ²	9.400,00
– piazzale privato e viabilità interna	m ²	774,80
– viabilità privata ad uso pubblico (comprese aiuole verdi)	m ²	680,00
– piazzole di sosta private ad uso pubblico (n. 6 posti auto)	m ²	75,00

6. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4 D-TER DEL D.P.R. 380/2001

6.1 Premessa

Va premesso che l'intervento in oggetto viene proposto ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante".

Come si evince, in generale, dal testo di legge ed in particolare dalla Circolare Regionale n° 1/2015, dal testo delle disposizioni contenute nel capo I emerge chiaramente l'intento perseguito dal legislatore regionale di semplificare l'applicazione dell'istituto sotto il profilo urbanistico, sia per la Pubblica Amministrazione che per le imprese. Ciò appare peraltro ovvio se solo si considera che il SUAP nasce proprio dall'esigenza di semplificazione delle procedure amministrative per il mondo imprenditoriale.

L'art. 4 della L.R. 55/2012, "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale", nulla dice in merito agli oneri concessori e tantomeno in merito al contributo straordinario, limitandosi, al comma 1, a rinviare all'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Neppure il suddetto art. 8 del D.P.R. 160/2010 si esprime in merito agli oneri concessori, limitandosi a specificare al comma 1 che *"Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"*.

L'art. 15 del D.P.R. 380/2001 ha per oggetto *"Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire"* e non il contributo per il rilascio del permesso di costruire.

In sostanza, nella specifica legislazione regionale e nazionale afferente all'ampliamento di attività produttive in variante al P.R.C., non si riscontra alcun riferimento al contributo straordinario, contrariamente agli interventi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 – "Accordi tra soggetti pubblici e privati", che al comma 1 recita: *"I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"*.

Appare conseguentemente evidente che l'unico riferimento legislativo in merito all'applicabilità del "contributo straordinario" è costituito dall'art. 16, comma 4, d-ter) del D.P.R. 380/2001, che così recita:

"valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non

inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”.

Sostanziale appare quindi la differente ratio che caratterizza il rilevante interesse pubblico di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 indispensabile per l'attuazione degli accordi pubblico-privati, rispetto alla mera ripartizione del plusvalore generato da interventi comportanti variante urbanistica di cui all'art. 16, comma 4, d-ter) del D.P.R. 380/2001, alla quale afferisce l'intervento in progetto.

6.2 Dati tecnici dello stato attuale

- superficie reale in proprietà	m ²	27.660
- superficie fondiaria “ID2”	m ²	3.700
- superficie rurale	m ²	23.960

6.3 Dati tecnici di progetto

- superficie reale in proprietà	m ²	27.660
- superficie fondiaria “ID2” esistente	m ²	3.700
- superficie fondiaria “ID2” aggiuntiva di progetto	m ²	23.960
- superficie “ID2” complessiva	m ²	27.660 di cui:
superficie strettamente pertinenziale esistente	m ²	3.700
superficie strettamente pertinenziale di progetto	m ²	18.250
superficie a verde per laminazione idraulica	m ²	5.710

6.4 Calcolo del plusvalore conseguente al cambio di destinazione urbanistica da agricola a ID2 di m² 23.960

6.4.1 Calcolo e suddivisione del plusvalore di cui all'art. 16, comma 4, d-ter) del D.P.R. 380/2001, conseguente al cambio di destinazione urbanistica da agricola a “ID2” di m² 23.960

L'interesse pubblico dell'intervento viene determinato nella misura del 50% del plusvalore economico derivante dalla modifica da “rurale” a “ID” della destinazione urbanistica dell'area e cioè dalla differenza tra il valore finale dell'area, conseguente alla suddetta trasformazione urbanistica, e il valore iniziale della stessa, sommato agli oneri e alle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

Trattasi di un intervento finalizzato esclusivamente, come evidenziato al punto 2, a garantire lo sviluppo sostenibile della propria azienda e non a generare profitto imprenditoriale mediante commercializzazione. Pertanto l'ampliamento del fabbricato produttivo, essendo un mezzo indispensabile, cioè un "vestito su misura" per lo svolgimento della specifica attività della società Templari e non un bene vocato alla commercializzazione, non genera e non può generare alcun incremento di valore rispetto al suo costo di costruzione.

Il calcolo del plusvalore viene pertanto effettuato esclusivamente sull'incremento di valore dell'area, in conseguenza della modifica della sua destinazione urbanistica, secondo la seguente espressione:

$$\text{Plusvalore} = \text{Bpv} + \text{Bpu} = [\text{Vm} - (\text{Va} + \text{On} + \text{St})]$$

dove:

Bpv = Beneficio del privato a seguito dell'accordo

Bpu = Beneficio pubblico

Vm = Valore di mercato dell'area secondo la nuova destinazione urbanistica

Va = Valore attuale dell'area

On = Oneri concessori

St = Spese tecniche

6.4.2 "Va" - Valore attuale dell'area (area rurale, in contesto edificato periurbano):

m² 23.960 x €/m² 13,00 € 311.480,00

Fino a qualche anno fa, per individuare il valore delle aree agricole a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ci si rifaceva unicamente (e piuttosto pedissequamente) ai cosiddetti v.a.m. (valori agricoli medi).

Nel 2011, però, la Corte Costituzionale (sentenza n° 181 del 10 giugno 2011) ha dichiarato incostituzionale tale sistema liquidatorio dal momento che non teneva conto delle peculiarità specifiche di ciascun immobile.

Successivamente, la Corte di Cassazione, con Ordinanza n° 7967/2018, ha precisato che, ai fini dell'indennità di espropriazione secondo il giusto prezzo che avrebbe avuto il fondo agricolo in una libera contrattazione di compravendita, la quantificazione del relativo valore economico non esclude che la prossimità del suddetto terreno agricolo ad un nucleo urbano possa tradursi in una maggiore appetibilità di mercato ed, in definitiva, in un prezzo più elevato rispetto ad altri fondi.

Si riportano, di seguito, le valutazioni di alcuni fondi agricoli, attualmente in vendita in Comune di Abano Terme:

- Giarre – via Gambato
 appezzamento di terreno agricolo
 superficie m² 13.500 – prezzo richiesto: € 135.000, pari a 10,00 €/m²
- Comune di Abano Terme – fondo rustico m² 220.000
 prezzo richiesto: € 2.200.000, pari a 10,00 €/m²
- Permuta di terreno agricolo tra Templari S.r.l. e Menozzi Piacentini
 area agricola – atto Notaio Camporese del 16.12.2022
 superfici permutate: m² 650 con m² 770
 valore permuta: € 10.000 ciascuno
 pari rispettivamente a:
 €/m² 10.000/650 = € 15,38
 €/m² 10.000/770 = € 12,98
- Compravendita Ceccon Fabiola - Templari S.r.l. – area agricola
 m² 1.500 – prezzo di vendita: € 25.000
 pari a €/m² 16,67

Dai suddetti valori si evince che il prezzo medio di terreni agricoli in zona eminentemente agricola può essere stimato in €/m² 10,00, mentre i terreni agricoli adiacenti alla proprietà Templari S.r.l. sono stati recentemente compravenduti al prezzo medio di:

$$€ (10.000+10.000+25.000) / (650+770+1.500) = €/m^2 15,41$$

Considerata la modesta consistenza di questi ultimi apprezzamenti compravenduti, si ritiene plausibile attribuire all'area agricola in esame, un valore iniziale pari alla media tra il valore medio dell'area agricola in contesto rurale (€/m² 10,00) e il valore medio delle aree recentemente compravendute/permutate in adiacenza alla proprietà Templari S.r.l. (€/m² 15,41), corrispondente a €/m² 12,70, arrotondato ad €/m² 13,00.

6.4.3 “Vm” - Valore di mercato dell'area secondo la nuova destinazione urbanistica “ID2”:

m ² 18.250 x €/m ² 45,00	€	821.250,00
m ² 5.710 x €/m ² 13,00 (bacino di laminazione)	€	<u>74.230,00</u>
totale	€	895.48,00

Il progetto che si accompagna, come esplicitato nella presente relazione illustrativa, prevede la variante della destinazione urbanistica dell'area in proprietà, da Z.T.O. rurale a Z.T.O. “attività produttive diffuse – I.D.”.

Il comma 4 dell'art. 44 delle vigenti N.T.A. stabilisce:

nelle aree I.D. il P.R.G. si attiva attraverso intervento edilizio diretto che comprende la progettazione unitaria dell'intero lotto perimetrato e previa stipula di apposita convenzione con il Comune che preveda:

- vincolo di destinazione d'uso;
- obbligo della sistemazione ambientale delle aree di pertinenza dell'intervento;
- obbligo della realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento delle infrastrutture viabilistiche al carico urbanistico che l'attività ed il suo ampliamento comporta anche esternamente all'area.

Il valore commerciale di lotti produttivi ricadenti in P.U.A. produttivi convenzionati e urbanizzati, oscilla tra i 90,00 ed i 100,00 €/m² di superficie fondiaria, come si evince dalle attuali offerte di mercato.

Considerato:

- che di norma la superficie fondiaria corrisponde a circa il 70% della superficie territoriale;
- che, relativamente ai lotti ricadenti in P.U.A. convenzionati, l'incidenza delle opere e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono già inclusi nel prezzo di vendita, in quanto pagati dalla ditta lottizzante;
- che l'edificazione del lotto ID in esame, al contrario, deve farsi carico delle opere ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed inoltre, ai sensi dell'art. 16, comma 4 d-ter), anche del contributo straordinario, trattandosi di intervento in variante al P.I.;
- che la percentuale di superficie copribile con l'intervento in variante al P.I. è pari a $5.015,75/18.250 = 27,48\%$, a fronte di una percentuale del 40% della superficie fondiaria ammessa nelle aree produttive pianificate;

tutto ciò considerato, si stima in €/m² 45,00 il valore finale della suddetta area I.D., tenuto conto di tutti gli oneri a carico sopra descritti e della limitata capacità edificatoria dell'area medesima.

6.4.4 “St” - Spese tecniche: € 150.000,00

6.4.5 “On” - Oneri concessori:

S.L.P. in progetto: m² 6.040,30

Importo unitario oneri di urbanizzazione riferiti alla zona industriale di completamento:

importo unitario oneri di urbanizzazione primaria: €/m² 5,73

importo unitario oneri di urbanizzazione secondaria: €/m² 4,58

importo oneri di urbanizzazione primaria:

m² 6.040,30 x €/m² 5,73

€ 34.611,00

importo oneri di urbanizzazione secondaria:

m² 6.040,30 x €/m² 4,58

€ 27.665,00

Importo opere a scomputo totale oneri urbanizzazione primaria:

Realizzazione del tratto di strada privata ad uso pubblico di accesso da via Cesare Battisti, compreso spostamento sottoservizi esistenti, realizzazione sottofondo stradale dello spessore di cm 40, con materiale ghiaioso o di recupero, compreso scavo di sbancamento, fornitura e posa di cordoli perimetrali del tipo prefabbricato, pavimentazione di base e d'usura in conglomerato bituminoso, realizzazione di segnaletica stradale, realizzazione della rete di raccolta e di scarico delle acque meteoriche, realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, completa delle opere stradali ed elettriche, collegata alla linea stradale comunale esistente, compresa realizzazione di 6 posti auto e sistemazione e semina dell'area perimetrale alla sede stradale a verde;

m² 550 x €/m² 100,00

€ 55.000,00

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (€ 27.665,00) verranno versati al rilascio del Permesso di Costruire, oppure, in alternativa, in 4 rate semestrali.

6.4.6 Plusvalore:

$$\text{Plusvalore} = \text{Bpv} + \text{Bpu} = [\text{Vm} - (\text{Va} + \text{On} + \text{St})]$$

$$\text{Plusvalore} = [€ 895.480,00 - (311.480,00 + 55.000,00 + 27.665,00 + 150.000,00)] =$$

€ 351.335,00

$$\text{Bpv} = € 351.335,00 \times 50\% = € 175.668,00$$

$$\text{Bpu} = € 351.335,00 \times 50\% = € 175.668,00$$

Relativamente all'importo di € 175.668,00 la Società Templari S.r.l. si impegna a realizzare, fino alla concorrenza del suddetto importo, la rifunionalizzazione per la mobilità lenta di via Battisti, prevedendo, prendendo spunto dall'urbanismo tattico, una "tematizzazione" della sezione stradale, evidenziando bike lane, intersezioni pericolose, nuovi attraversamenti, lavorando prevalentemente con un disegno del suolo, come da allegato progetto di fattibilità tecnico-economica e relativo quadro economico sommario di spesa.

7. ELENCO ELABORATI

U01 estratto P.R.G. tav. A17 Zone Territoriali Omogenee vigente	scala 1:5.000
U02 estratto P.R.G. tav. A17 Zone Territoriali Omogenee variante	scala 1:5.000
U03 estratto P.R.G. tav. 2.5 Usi e modalità d'intervento (foglio 2) vigente	scala 1:2.000
U04 estratto P.R.G. tav. 2.5 Usi e modalità d'intervento (foglio 2) variante	scala 1:2.000
U05 Scheda attività produttiva diffusa ID 2 vigente	scala varie
U06 Scheda attività produttiva diffusa ID 2 variante	scala varie
U07 Norme tecniche di attuazione – aggiornamento artt. 34 e 45	
U08 Relazione di Compatibilità Idraulica (ed allegati cartografici da A a G)	
U09 Rapporto Ambientale Preliminare – Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.	
U10 Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza, relazione di non necessità della VincA e modello di informativa sul trattamento dei dati personali	
tav A01: Planimetrie – inquadramento territoriale	scala varie
tav A02: Rilievo planoaltimetrico dell'area di intervento	scala 1:500
tav A03: Planimetria con individuazione ambito della scheda ID 02 vigente e schema delle fognature esistenti	scala: varie
tav A04: Pianta piano terra e piano primo – stato attuale	scala 1:100
tav A05: Pianta della copertura – stato attuale	scala 1:100
tav A06: Prospetti e sezioni – stato attuale	scala 1:100
tav A07: Planimetria di progetto con individuazione delle aree a servizi da asservire ad uso pubblico e delle aree a servizi del lotto	scala varie
tav A08: Stato attuale e stato di progetto con individuazione degli ambiti degli interventi edilizi in previsione	scala 1:500
tav A09: Pianta piano terra – progetto	scala 1:100
tav A10: Pianta piano primo – progetto	scala 1:100
tav A11: Pianta della copertura – progetto	scala 1:100

tav A12: Prospetti e particolari di prospetto – progetto	scala varie
tav A13: Sezioni – progetto	scala 1:100
tav A14a: Edificio esistente - piante comparative	scala 1:100
tav A14b: Edificio esistente - pianta della copertura comparativa	scala 1:100
tav A15: Edificio esistente - prospetti e sezioni comparativi	scala 1:100
tav A16: Assonometria e spaccato assonometrico	scala /
tav A17: Planimetria sistemazione esterna – progetto	scala 1:500
tav A18a: Elaborati relativi alla mitigazione ambientale – planimetria dello stato di fatto	scala 1:500
tav A18b: Elaborati relativi alla mitigazione ambientale – planimetria dello stato di progetto	scala 1:500
tav A18c: Elaborati relativi alla mitigazione ambientale – planimetria comparativa alberature tra lo stato di fatto e lo stato di progetto	scala 1:500
tav A19: Planimetria con indicazione delle reti di progetto	scala 1:200
tav A20: Elaborato tecnico adeguamento D.G.R.V. n. 1428 del 16.09.2011	scala 1:500
tav A21: Elaborato tecnico copertura D.G.R.V. n. 2774 del 22.09.2009	scala 1:200
tav A22: Prefigurazione architettonica	scala /
tav A23: Layout produttivo	scala 1:100
tav A24: Segnaletica stradale	scala 1:500

Documentazione tecnica:

- a) relazione tecnico – illustrativa del progetto;
- b) documentazione fotografica;
- c) elaborati relativi alla mitigazione ambientale – relazione tecnica;
- d) elaborati relativi alla mitigazione ambientale – documentazione fotografica;
- e) elaborati relativi alla mitigazione ambientale – determinazione del R.I.E.;
- f) schema di convenzione;
- g) relazione di progetto per l’eliminazione delle barriere architettoniche e dichiarazione di conformità;
- h) relazione tecnica illustrativa della copertura;
- i) autocertificazione di conformità igienico-sanitaria;
- j) valutazione previsionale di impatto acustico;
- k) relazione geologica e geotecnica;
- l) studio del traffico (relazione ed allegati ed integrazione);
- m) progetto illuminazione delle aree esterne (relazione, planimetria e dichiarazione di conformità);

- n) relazione descrittiva del layout produttivo;
- o) scheda depuratore.

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica mobilità lenta via Cesare Battisti

- PFTE-1 - planimetria di progetto corsie e piste ciclabili lungo via Cesare Battisti
con dettagli scala 1:1.000
- PFTE-2 - quadro economico sommario di spesa

Selvazzano Dentro, ottobre 2023

I Progettisti

Giuseppe Cappochin architetto

Davide Cappochin architetto